

# 周口市人民政府

## 行政复议决定书

周政行复决〔2024〕551号

申请人：沈丘县某某公司

被申请人：沈丘县人民政府

第三人：董某

申请人沈丘县某某公司对被申请人沈丘县人民政府作出的土地权属纠纷处理决定不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于2024年8月30日依法予以受理，现已复议终结。

申请人请求：撤销被申请人作出的《沈丘县人民政府关于沈丘县某某公司与董某土地权属纠纷的处理决定》（沈政〔2024〕XX号）。

申请人称：1.沈政〔2024〕XX号处理决定程序违法。按照“有法可依、有法必依”的基本原则，沈丘县人民政府作出的沈政行复决〔2023〕XX号行政复议决定书，已经撤销了沈丘县自然资源局作出的《关于对沈丘县某某公司与董某（董某某之子）土地权属争议的处理决定》（沈自然资文〔2023〕XX号），董某未在法定期限内对该复议决定提起行政诉讼，该复议决定已经生效，印证和确认了董某对争议土地面积为152.54平方米的土地权属归申请人享有的事实。董某再次向沈丘县政府提出要求某某公司将九间房屋产权退还的处理申请，申请人

认为，沈丘县政府依法不应当受理。且沈丘县政府作出的涉案处理决定与自然资源局作出的沈自然资文〔2023〕XX号处理决定第三页、第四页内容如出一辙，换汤不换药，未依法行使公权力。2.董某某一家于1972年下放农村返城后，政府在某某街建房四间安置董某某一家居住，后其同意政府拆迁征收并领取了拆迁补偿款，该行为再次确认了九间房屋归申请人所有的事实。综上，请求复议机关支持申请人的复议请求。

被申请人称：1.争议的土地权属明确、四至清晰，被申请人作出的处理决定认定事实清楚。该争议土地位于沈丘县某某街路东，经现场实地测绘，东西宽10.35米，南北长14.74米，东邻窦某某，南邻姜某某、窦某某；西邻路，北邻路，面积为152.54平方米。被申请人经调查认为，董某某的九间房屋（门面楼2间、堂屋7间），在1958年以前没有出租过，也没有用过消费社的房租费，属于消费合作社在别处与董某某换用。依据河南省人民政府豫政〔1981〕180号文件第三条第三款“私房改造是指出租房屋而言，对未出租的少量自有自用的营业房，不应纳入私房改造（纳入工商业改造的除外）而进行改造的应予退还”的规定，县某某公司应将董某某九间房屋的产权予以退还。被申请人另查明，董某申请确权的土地，是1952年董某某、周某某取得的土地房产所有证的证载土地，与沈丘县某某公司2006年8月X日签订的房地产权对换协议的土地没有关系，该对换协议实际未履行到位。根据房地一体的原则，董某具有合法的土地来源，申请人无权属来源，被申请人依法作

出本案土地争议权属的处理决定，将争议地确权给董某管理使用，属于认定事实清楚。2.被申请人作出的处理决定程序合法，适用法律正确。董某与某某公司因土地权属争议发生争议，提出确权申请，被申请人受理后，组织人员向双方当事人和有关人员进行了调查走访，核查了相关证据材料及对现场进行了实地勘测，制作了调查报告，被申请人根据调查的情况，依法作出了案涉处理决定，并送达各方当事人。综上，被申请人本着尊重历史、面对现实、实事求是的原则，依法公正、公平的作出了案涉处理决定。请求复议机关依法予以维持。

第三人称：1.沈丘县人民政府作出的案涉处理决定认定事实清楚，程序合法，适用法律正确。第三人是案涉土地的使用人，对案涉土地具有合法的来源。争议土地是第三人家的祖宅，1952年沈丘县人民政府给第三人一家下发有土地房产所有权证。为响应当时的政策，第三人一家下放到农村支农，部分房屋出借给原某某镇职工消费社使用，部分房屋同消费社互换使用。1958年被沈丘县房产所错误纳入了私房改造（不是出租房屋，不属私改范围），之后有沈丘县房产所租赁给某某镇供销社使用，后有沈丘县某某公司租用。新的落实政策出台（谁占谁退）后，第三人依据豫政〔1983〕105号文件第二条第一款规定要求退还房屋，1989年沈丘县某某公司退还了3间住房，1993年沈丘县某某公司将其他房屋全部退还。但在第三人居住期间，双方一直是矛盾不断。2006年8月X日，为便于使用和管理，双方对土地房屋位置和面积进行了图纸确认，经协

商进行了调换，并对协商调换后的四至边界以及出路确定了6个界点，沈丘县某某公司在每个界点上均加盖了公司印章，界址图的下方注明了六角盖章证明边线清晰。自此，第三人按照确定的界点使用土地，而沈丘县某某公司则将调换后的土地卖给了案外人。该调换行为双方签有《房地产权对换协议》和房屋拆迁协议，两份协议内容清晰明了，并得到了有效履行。

2017年第三人扒掉旧房建新房时，沈丘县某某公司以第三人建房手续不全为由向沈丘县“两违”办公室举报，才引起本案的政府确权，因此，沈丘县人民政府作出案涉土地权属处理决定，确定案涉土地归第三人使用，事实清楚，证据确凿。

2.沈丘县人民政府处理决定程序合法。沈丘县自然资源局作出的沈自然资文〔2023〕XX号土地权属争议处理决定被沈丘县人民政府复议决定撤销的理由是沈丘县自然资源局某越了行政职权，并不涉及实体上的对错，更没决定或确定将案涉土地由沈丘县某某公司使用。该撤销行为从实体上并未进行解决，在第三人坚持申请确权的情况下，沈丘县人民政府根据调查情况作出案涉处理决定程序合法。沈丘县某某公司以〔2023〕XX号行政复议决定书印证和确认案涉土地归其使用的理由是对复议决定的错误理解。

3.沈丘县某某公司申请复议的理由不足。沈丘县某某公司不是案涉土地的使用权人，其没有合法的土地使用权来源。第三人有土地使用权和房屋所有权的合法来源、财产来源的证据材料，同沈丘县政府部门调查的一致，充分说明了第三人是案涉土地及房屋的权利人。1979年第三人在某某镇

北关居委会某某街建房四间，是第三人自己出资购买的土地使用权，自己出资建设的房屋。第三人获得的政府拆迁补偿同案涉土地没有任何关联，因此不论第三人获得多少补偿，都不能证明沈丘县某某公司享有案涉土地使用权利。综上，沈丘县人民政府作出的案涉处理决定认定事实清楚，程序合法，适用法律正确，请求依法予以维持。

经审理查明：董某父亲董某某、母亲周某某于 1952 年取得沈丘县人民政府颁发的《土地房产所有证》，该土地房产所有证记载产房为“草房柒间”“楼房贰间”，1958 年该九间房屋被原房产部门纳入私房改造范围，先后出租给某某镇供销社、沈丘县某某公司使用，某某公司对其中的部分房屋进行了翻建。后董某某户多次上访要求某某公司退还房屋，并占用了某某公司的部分办公用房和营业房。某某公司认为其对上述房屋享有所有权，也多次上访要求董某某搬出占用的办公用房和营业房并补偿造成的经济损失。沈丘县人民政府为解决董某某与某某公司土地使用权纠纷，多次成立联合调查组，经调查认为，依据河南省人民政府〔1981〕80 号文件第三条第三款“私房改造是指出租房屋而言，对未出租的少量自用的营业房，不应纳入私房改造（纳入工商业改造的除外）而进行改造的应予以退还”的规定，某某公司应将董某某九间房屋予以退还。2001 年 6 月 14 日，沈丘县人民政府作出沈政文〔2001〕XX 号处理决定，决定某某公司一次性支付给董某某现金 25200 作为对董某某九间房屋的赔偿，董某某从占用的某某公司办公用房

及营业用房中搬出。董某某不服，向周口市人民政府提出行政复议申请，周口市人民政府作出周政复决字〔2002〕X号行政复议决定，决定维持沈政文〔2001〕XX号处理决定。董某某不服，向周口市中级人民法院提起行政诉讼，周口市中级人民法院作出（2002）周行初字第X号行政判决书，判决撤销周政复决字〔2002〕X号行政复议决定书。2006年8月X日，沈丘县某某公司与董某某签订《房地产权对换协议》，某某公司用“A段”地块对换董某某“B段”地块即董某某原九间房屋所占部分地块。互换后，某某公司将“B段”地块转让第三方使用，并与第三方及董某某共同签订《房屋拆迁协议》。董某某原九间房屋所占部分地块和某某公司互换后的剩余土地即案涉争议土地，某某公司和董某某均认为有土地使用权。董某某、董某于2017年7月28日向沈丘县人民政府申请确认该土地权属，沈丘县人民政府组织县自然资源局工作人员进行调查及现场实地测绘，查知，案涉土地为董某父亲董某某、母亲周某某于1952年取得的《土地房产所有证》证载的一部分，位于沈丘县某某街路东，东西宽10.35米，南北长14.74米，东邻窦某某，南邻姜某某、窦某某；西邻路，北邻路，面积为152.54平方。沈丘县自然资源局在查清事实的基础上组织双方进行调解，未能达成一致意见。2023年12月29日，沈丘县自然资源局向沈丘县政府提交《关于沈丘县某某公司与董某（董某某之子）土地权属纠纷的调查报告》，建议案涉土地由董某某之子董某管理使用。2024年7月18日，沈丘县人民政府作出案涉土

地权属纠纷处理决定，沈丘县某某公司不服，向本机关提出行政复议申请。

行政复议期间，本机关于2024年10月12日通过电话听取申请人意见，申请人称与行政复议申请书所阐述理由一致。

以上事实有以下证据证明：1.董某某、周某某《土地房产所有证》；2.《沈丘县人民政府关于同意联合调查组对县某某公司与董某某房地产纠纷进行第四次调查情况及处理意见的批复》（沈政文〔2001〕XX号）；3.《房地产权对换协议》；4.《房屋拆迁协议》；5.沈丘县自然资源局《关于沈丘县某某公司与董某（董某某）之子土地权属纠纷的调查报告》。

本机关认为：《土地权属争议调查处理办法》第三条规定：“调查处理土地权属争议，应当以法律、法规和土地管理规章为依据。从实际出发，尊重历史，面对现实。”本案中，案涉争议土地为董某父亲董某某、母亲周某某于1952年取得的土地房产所有证中证载的一部分，董某某户家庭成员曾在此盖房9间居住，因历史原因由原房产部门将该9间房屋出租给沈丘县某某公司使用，某某公司虽在租赁期间翻建了部分房屋，但并不因此而获得案涉国有土地的使用权。董某享有案涉争议土地使用权来源清晰，沈丘县人民政府根据双方提交的证据及调查走访的情况，本着从实际出发，尊重历史，面对现实的原则，将争议土地使用权确权给董某，符合处理土地权属争议的法律原则及相关规定，认定事实清楚，程序合法。综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条“行政行为认定事实

实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，内容适当的，行政复议机关决定维持该行政行为”之规定，本机关决定：

维持被申请人沈丘县人民政府作出的《沈丘县人民政府关于沈丘县某某公司与董某土地权属纠纷的处理决定》（沈政〔2024〕XX号）。

如不服本决定，可以自收到本行政复议决定书之日起1X日内，依法向人民法院提起行政诉讼。

2024年10月18日